



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

06.10.2025 nr 2-2/275

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohila Vallavalitsuse 26.10.2017 korraldusega nr 242 algatati Kohila alevis Kooli tn 5a (uue aadressiga Side tn 4, katastritunnus 31801:011:0004, sihtotstarve tootmismaa 100%, 1851 m²) kinnistul detailplaneering eesmärgiga muuta maa sihtotstarve elamumaaks ja rajada kinnistule korterelamu; keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust ei algatatud.

Kooli tn 5a / Side tn 4 kinnistu paikneb Kohila alevis Kapa männiku (üldkasutatav maa 100%, 39 448 m²) põhjaküljel, korterelamute vahetus läheduses. Läänest ja idast piirneb ala korterelamutega ning põhjast Side tänavaga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli Side tn 4 maaüksuse piiride ja sihtotstarbe muutmine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, haljastuse lahendamine, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsu tee võimaliku asukoha määramine ning Side tn 3a alajaama (katastriüksus 31801:011:0110, sihtotstarve tootmismaa 100%, 131 m²) uue asukoha määramine.

Planeeringu põhilahenduses analüüsiti kavandatava hoone mahtu võrreldes ümbritsevaga; põhjendatuks leiti kuni 3-korruselise (kuni 15 m) korterelamu, ehitisealune pind kuni 500 m², ning lisaks kokku kuni 100 m² väikehooneid (prügimaja, lehtla, rattaparkla, grilliala). Planeeringuga moodustati Side tn 4 (1851 m²) tootmismaa ja Kapa männiku üldkasutatava maa osa (1108 m²) liitmise teel 2959 m² elamumaa sihtotstarbega krunt korterelamu ehitamiseks. Parkimine on lahendatud krundisiseselt; katusekalle 0–15°. Väikeehitised on lubatud hoonestusalas; piirdeaedu ei rajata, lubatud on piirdehekk.

Side tn 3a alajaama rekonstrueerimiseks nähakse ette uus proportsionaalne krunt Side tn 1 üldkasutatava maa lõunaosas. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Kohila Maja OÜ soovitudele olemasolevate Side tn trasside baasil; elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ Harju piirkonna tehnilised tingimused nr 372580; soojavarustus SW Energia 03.12.2020 tehniliste tingimuste kohaselt Kohila alevi kaugküttevõrgust.

Kavandatava korterelamu mänguväljak koos väikevormidega paikneb krundi edelaküljel ja lahendatakse ehitusloa taotluse staadiumis haljastusprojekti mahus. Lisaks nähakse ette vallale kuuluva Side tänav transpordimaa ja Kapa männiku üldkasutatava maa osaline lepinguline kasutamine, et rajada normikohase geomeetriaga parkimisala Side tn 6 korterelamu vahetusse lähedusse; tegevused viiakse ellu KÜ Side tn 6 ja Kohila Vallavalitsuse koostöös ning need ei ole Side tn 4 ehitusjärjekorraga põhjuslikus seoses.

Kohila Vallavalitsuse 10.06.2024 korraldusega nr 2-2/171 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule detailplaneeringu põhilahendus. Avalik väljapanek toimus 10.07.–24.07.2024; ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kuni 24.07.2024 kirjalikult. Avaliku väljapaneku jooksul esitati üks vastuväide Keskkonnaametilt (15.07.2024 nr 6-2/24/14015-2). Vastuväited arvestati ja planeeringulahendust täiendati; Keskkonnaamet kooskõlastas täiendatud lahenduse kirjaga 10.03.2025 nr 6-2/24/14015-4. Maa-amet vastuväiteid ei esitanud, kuid juhtis tähelepanu, et MaaRS § 25 lg 3 kohaselt tuleb enne MaaRS alusel munitsipaalomandisse antud maa võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile RVS § 33 lg 1^a alusel; riigil võib olla õigus kinnisasja tasuta omandada, hüvitades kasulikud parendused. Maa-amet palus olla kursis menetluse käiguga. Lähtuvalt eelnevast ja PlanS § 136 lg 2 alusel avalikku arutelu ei korraldatud.

Planeering on kooskõlas Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40 kehtestatud Kohila valla üldplaneeringuga (planeeringuala maakasutuse juhtotstarve – korterelamute maa-ala) ning vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Kooskõlastused:

- Päästeameti Lääne päästekeskus 05.06.2024 nr 7.2-3.4/2691-2
- Maa-amet 03.07.2024 nr 6-3/24/8558-2
- Keskkonnaamet 10.03.2025 nr 6-2/24/14015-4
- Kohila Maja OÜ; Elektrilevi OÜ; SW Energia OÜ.

Detailplaneeringu koostas arhitekt Rein Ailt FIE (reg nr 11742101).

Tulenevalt Planeerimisseaduse §-d 134 ja 135 lg 1 ja Kohila Vallavolikogu 19.06.2025 määrus nr 16 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“

annab Kohila Vallavalitsus korralduse:

1. Kehtestada Rapla maakonnas, Kohila vallas, Kohila alevis, Side tn 4, endise aadressiga Kooli tn 5a kinnistu detailplaneering.
2. Kohila Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest Raplamaa Sõnumid ajalehes, Kohila valla ajalehes ning Kohila valla kodulehel. Kui teavitamine ei ole vallalehe Kohila valla leht ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla lehes esimesel võimalusel.
3. Teavitada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
4. Otsuse peale võib esitada vaide Kohila Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

Roman Märtson
Vallasekretär